

# NEUBAU-GESCHÄFTSLOKAL in Toplage - inkl. großer Terrasse



Ansicht

Objektnummer: 202/08028

Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	158,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Gesamtmiete</b>	2.856,78 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.380,65 €
<b>Kaltmiete</b>	2.380,65 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/35243879  
H 0664/43 99 923  
F 02742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



## Objektbeschreibung

Mietfläche und Raumaufteilung: Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von ca. 159 m<sup>2</sup>, bestehend aus: Verkaufsraum mit ca. 159 m<sup>2</sup> mit Zugang auf die Terrasse Ausstattung: >> Erstbezug nach Neubau >> Übergabe im Edelrohbau >> Klimatisierung vorhanden >> große Fensterflächen für zusätzliche Außenwerbung >> große Terrasse zu exklusiven Nutzung Ein Ausbau kann auch durch den Vermieter durchgeführt werden. Hierfür wird die Ausstattung im Detail besprochen und eine Kalkulation auf Basis dessen erstellt. Monatliche Kosten: Monatlicher Hauptmietzins beträgt Euro 2.380,65 wertgesichert, zuzüglich Betriebskosten sowie gesetzliche Umsatzsteuer (derzeit 20 %). Infrastruktur und Erreichbarkeit: Aufgrund der guten, zentralen Lage befinden sich sämtliche Geschäfte für die Abdeckung des täglichen und gehobenen Bedarfs in nächster Nähe. Die Erreichbarkeit ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend (Hauptbahnhof). Nebenkosten: a) Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten b) Vergebühr: abhängig von vereinbarter Mietdauer c) Vermittlungsprovision Verfügbarkeit und Mietdauer: Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung. Vom Vermieter wird ein ein langfristiger Mietvertrag angeboten, wobei ein Kündigungsverzicht des Mieters für einen bestimmten Zeitraum erwartet wird. Barrierefreiheit: Ist weitgehend gegeben. Bauliche Barrieren wie Stufen sind nicht vorhanden. Darüberhinaus werden vom Vermieter keine barrierefreien Einrichtungen gewährleistet. Energiekennzahl-Energieausweis HWB 22,3 kWh/m<sup>2</sup>a (A) fGee 0,6 (A+) Besichtigung: Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermines zur Verfügung.